



『森・川・海』とひとが共生する安らぎのまち

宮古市

田老地区意向調査に係る説明会

日時場所

- | | | |
|---|--------------------|------------------|
| ① | 10月 9日（火）午後2時から | 田老公民館 |
| ② | 〃 午後6時30分から | 檜内地区集会施設 |
| ③ | 10月10日（水）午後6時30分から | グリーンピア三陸みやこ 潤鳳の間 |

本日の説明会について

●出席者の紹介

- ・市、受託事業者（UR都市機構）

●説明内容

1. 復興まちづくりに関する検討状況について

- （1）津波浸水シミュレーションについて
- （2）土地利用計画（案）について

2. 意向調査について

- （1）意向調査の趣旨・進め方について
- （2）意向調査の回答の流れについて
- （3）回答にあたって参考になる資料について
- （4）意向調査（個別面談）のスケジュールについて
- （5）今後のスケジュールについて

1. 復興まちづくりに関する検討状況について

◎ 前回の説明会(8月上旬)でお示した土地利用計画図(案)をもとに、**防潮堤整備の見直し**を踏まえ、具体的な検討を進めています。

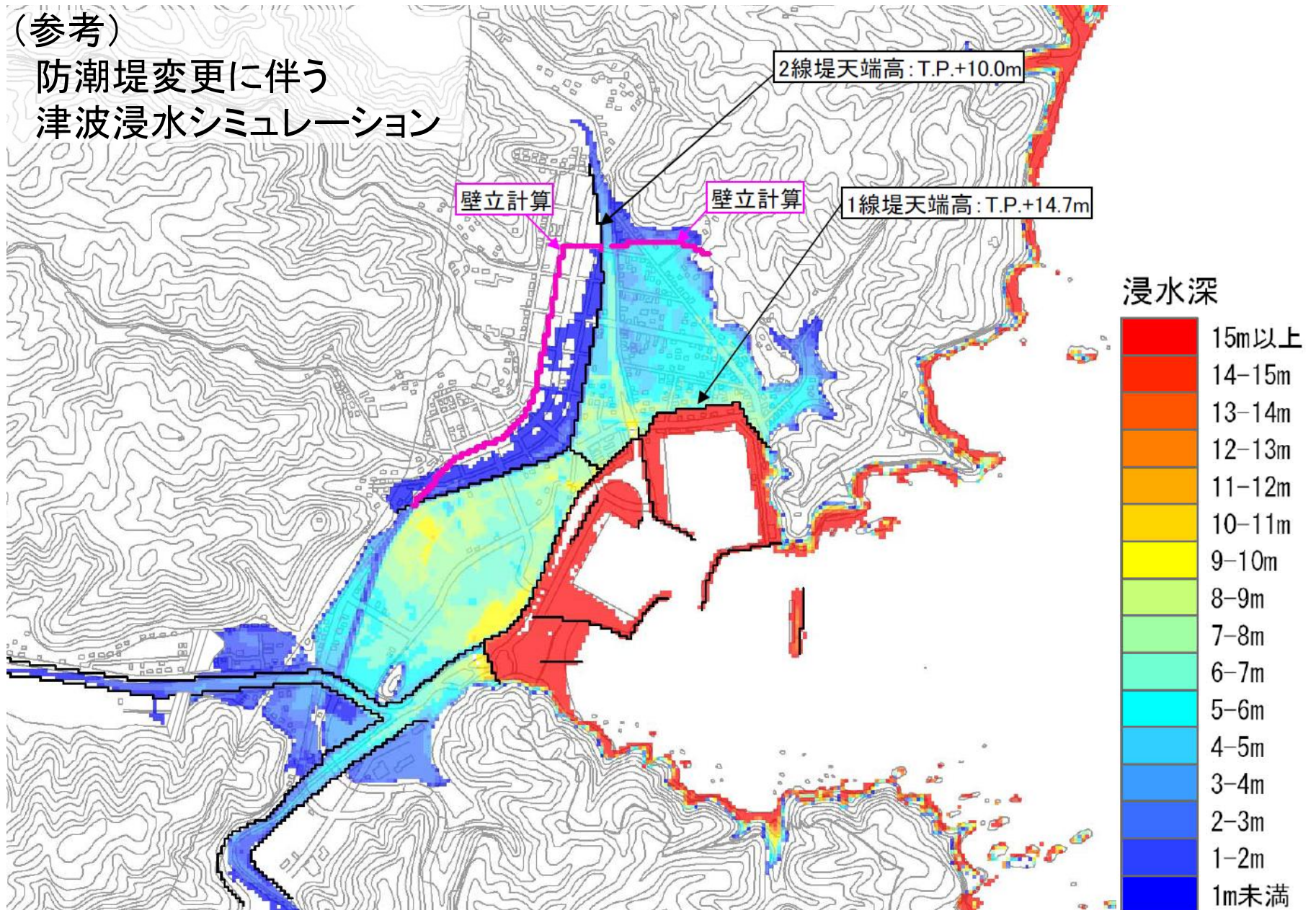
◎ 防潮堤整備の見直し内容
一線堤を海側に約70m離します。

◎ 本日は、**現時点での検討内容**についてご説明します。

(1) 津波浸水シミュレーションについて

(参考)

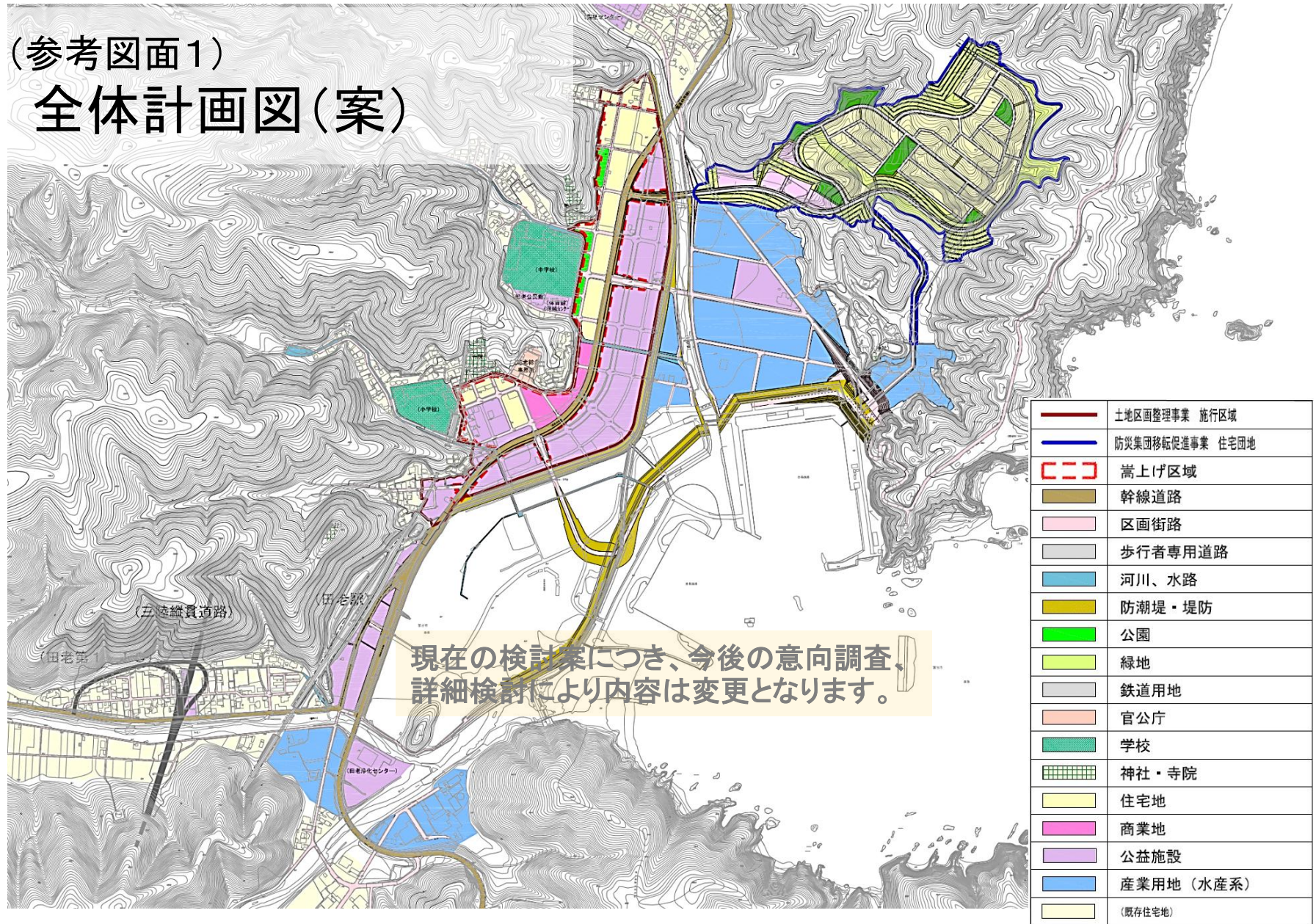
防潮堤変更に伴う
津波浸水シミュレーション



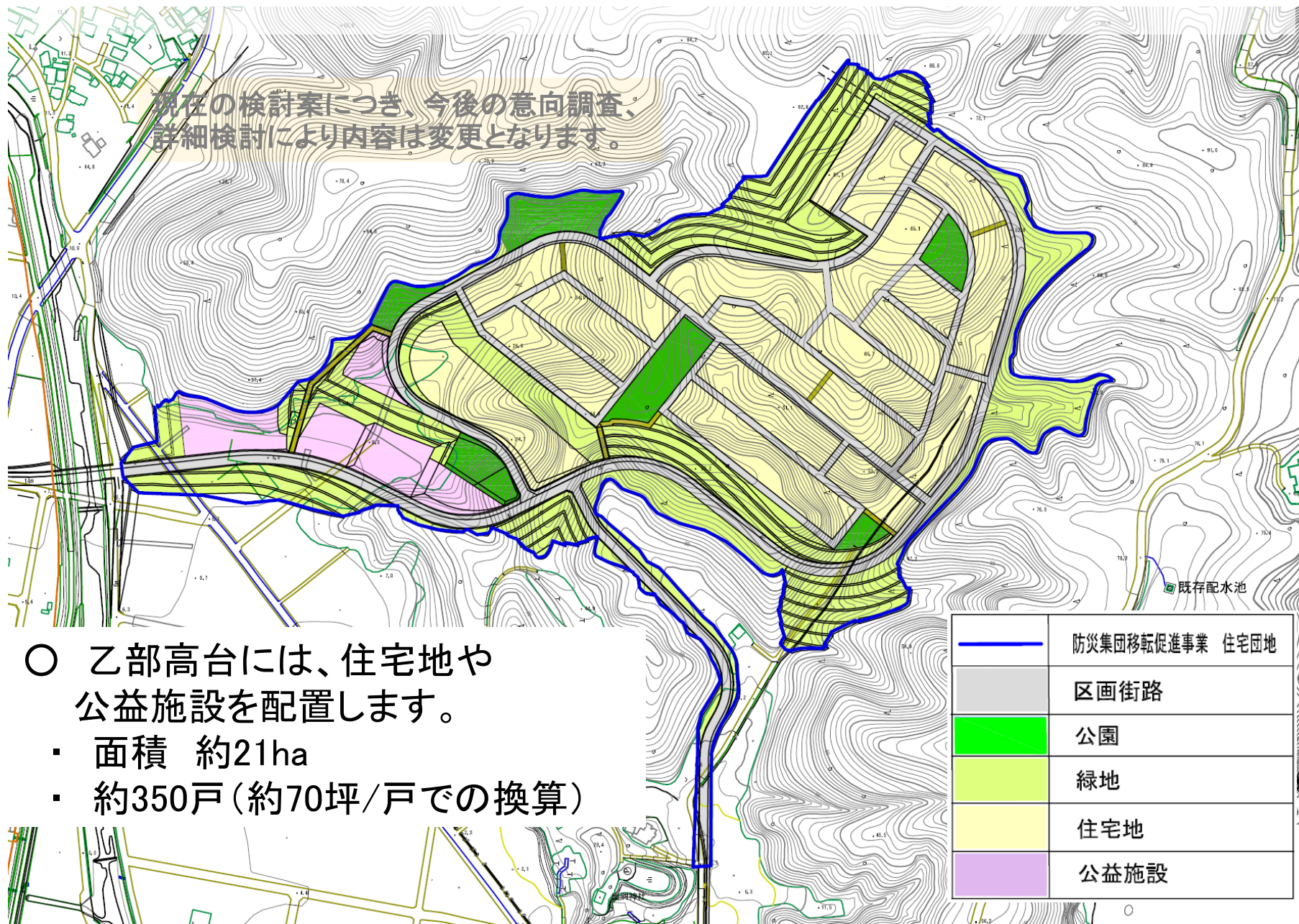
(2) 土地利用計画(案)について

(参考図面1)

全体計画図(案)



(参考図面2) 乙部高台住宅地の土地利用計画図(案)



参考 アニメーション

- ◎ 田老市街地
新設予定の幹線道路、防潮堤等の位置関係について
お示しします。
- ◎ 乙部高台住宅地
土地利用計画の整備イメージをお示しします。

例



例



アニメーションは、検討中の土地利用計画(案)をもとに作成したものです。変更となる場合があります。

2. 意向調査について

(1) 意向調査の趣旨・進め方について

① 意向調査の目的

住まいの再建や土地利用に関する詳細なご意向を改めてお聞きし、防災集団移転促進事業や土地区画整理事業の計画策定にあたっての基礎資料とさせていただきます。

② 意向調査の方法

個別面談方式で行います。日時や場所は16頁のとおりです。

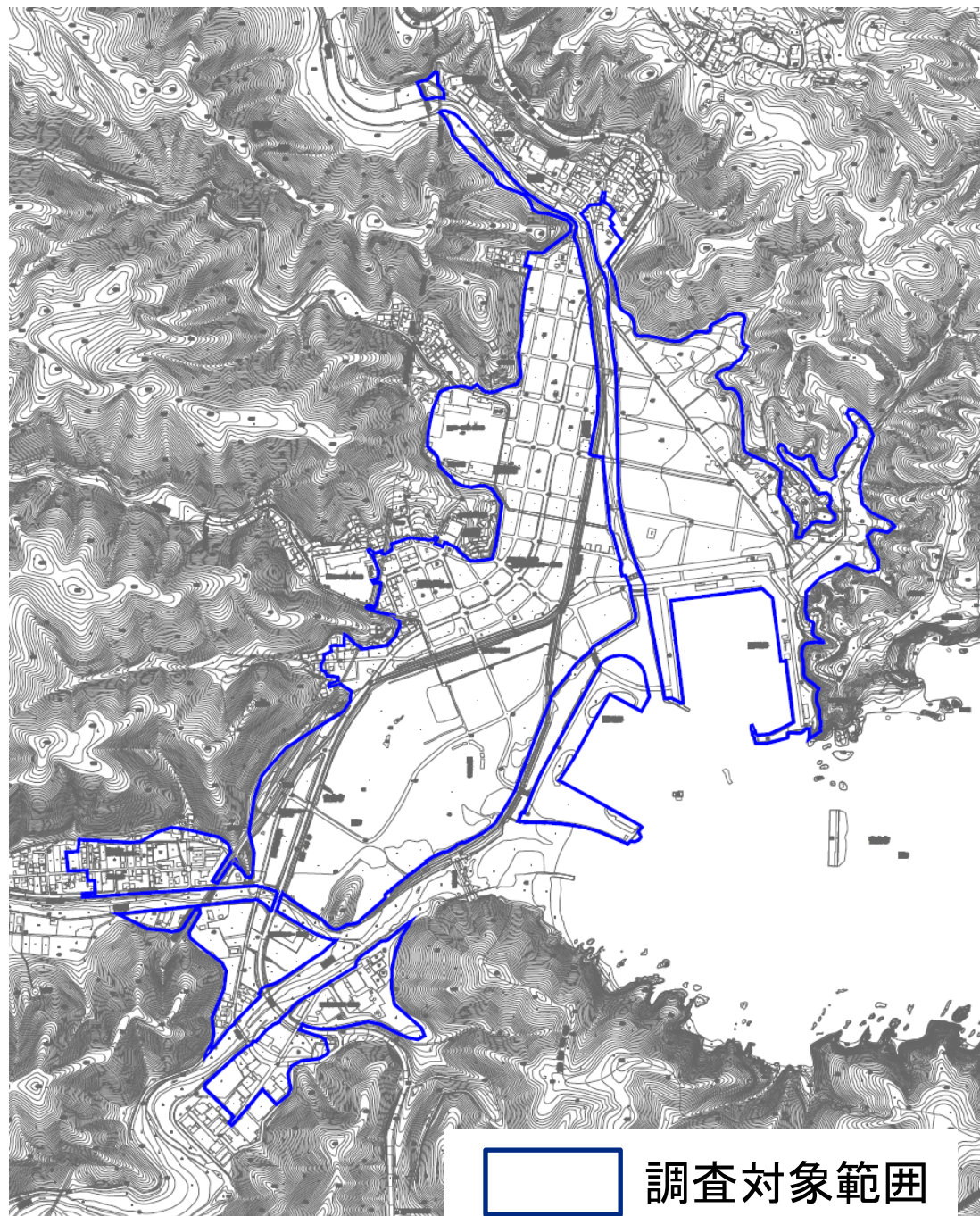
※ご都合のつかない方は、次頁の問合せ先までご連絡ください。

③ 連絡方法






- ・郵送により説明会のお知らせと意向調査のご案内を順次お送りしています。
- ・第1回目の発送は、震災時にお住まいだった方にお送りしました。
- ・土地をお持ちの方については、現在、対象者の調査中ですので、10月下旬の発送を予定しています。

④ 意向調査の対象者

田老地区の浸水区域
(右図参照)内に土地を
お持ちの方および震災
時にお住まいだった方



⑤ 意向調査に関する日程

	9月	10月	11月
対象者調査			
お知らせ・案内の発送			
意向調査に係る説明会		◎	◎
個別意向調査（面談）			

⑥ 意向調査（個別面談）の場所

○ グリーンピア三陸みやこ

グラウンド仮設住宅集会所、駐車場仮設住宅談話室、
テニスコート仮設住宅集会所

○ 檜内仮設住宅談話室

○ 田老総合事務所

○ 市役所駐車場仮設事務所

※ 詳しい日程は郵送したご案内の裏面をご確認ください。

⑦ お願い

○ 意向調査のご案内は、順次お送りしています。

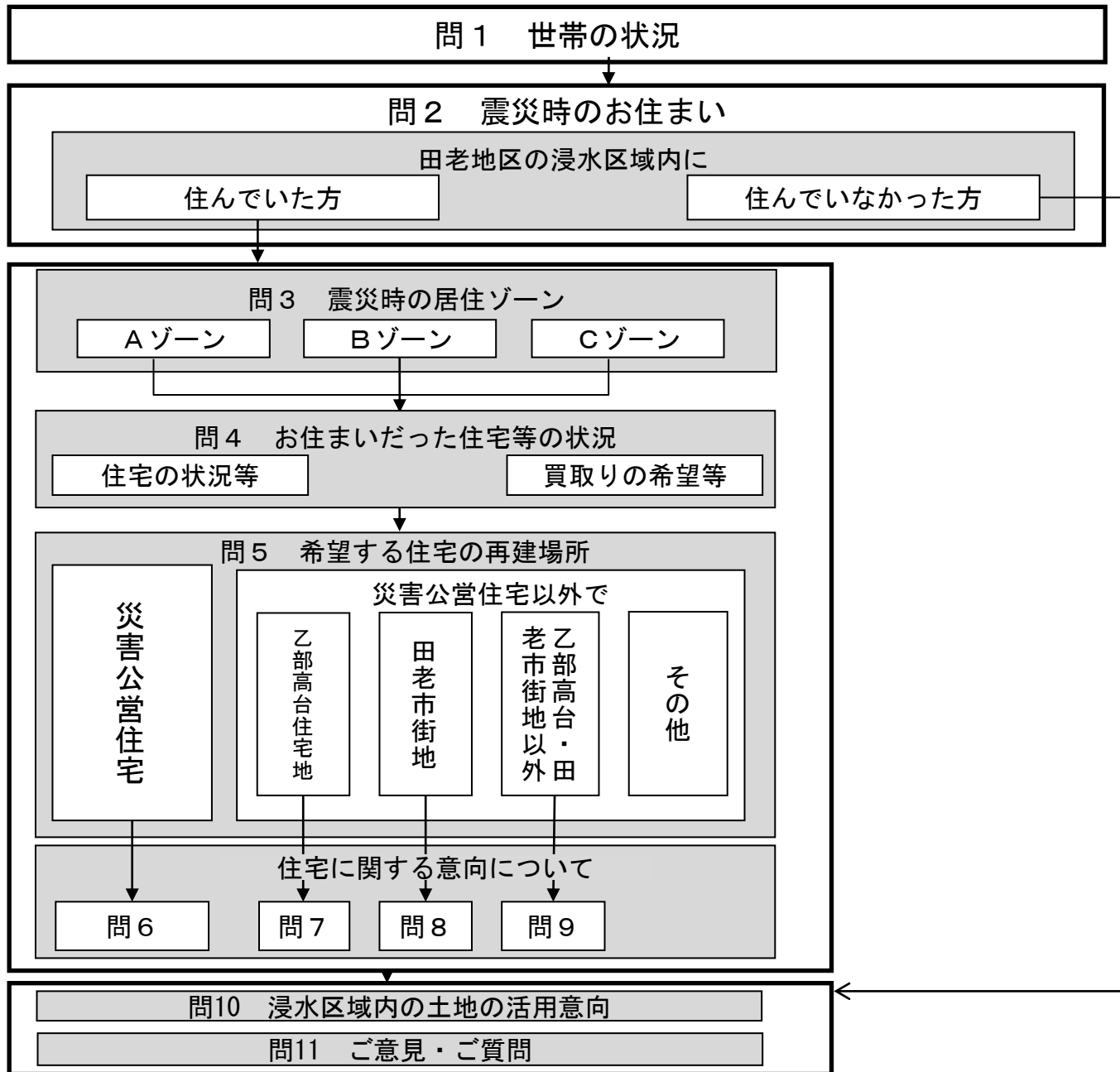
現在、お手元に届いていない方については、次回以降の発送となりますので、もうしばらくお待ちください。

また、お知り合いの方などのうち、10月末までにご案内が届かない場合は、お手数ですが下記までご連絡ください。

問合わせ先 宮古市 都市整備部 都市計画課 計画担当
電話 0193－68－9105

○ 本日まで説明する「意向確認での前提条件（地価の目安、減歩率、分譲価格等）」は、現在検討中のものであり、今後変更となる可能性がありますことをご了承願います。

(2) 意向調査の回答の流れについて



(3) 回答にあたって参考になる資料について

資料1 震災時の居住ゾーンと住宅の再建場所

資料2 住宅移転に関する事業の概要(1)(2)(3)

資料3 住宅再建等の支援策の内容

資料4 震災時の居住ゾーン別の活用できる住宅再建等の支援策 (Aゾーンの方)(Bゾーンの方)(Cゾーンの方)

資料5 住宅再建に関する費用の試算例(1)(2)(3)

資料1 震災時の居住ゾーンと住宅の再建場所

■震災時の居住ゾーンについて 問3の参考資料

A ゾーン

乙部、館が森の各一部

- ・比較的浸水が浅かった区域
- ・津波浸水シミュレーションで浸水しないと想定される区域
- ・国道45号及び長内川の北側、田老第一中学校付近

Bゾーン

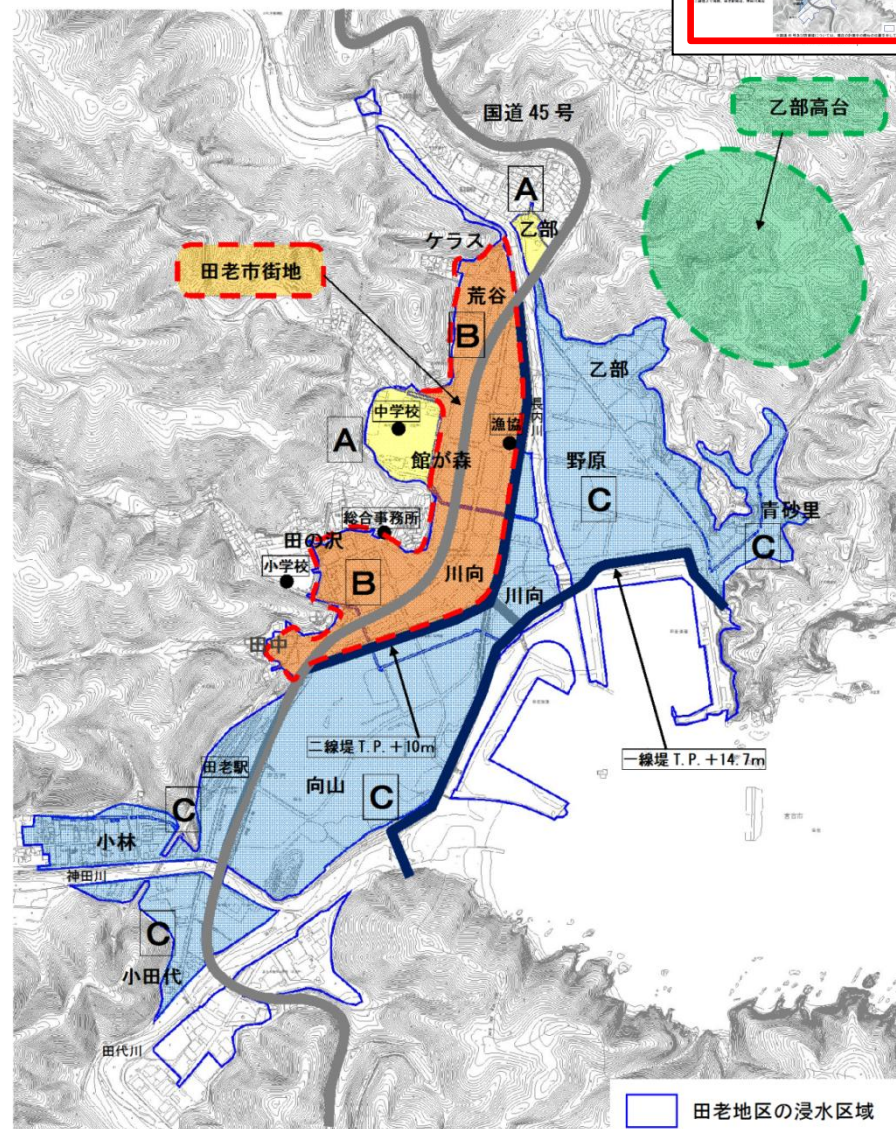
ケラス、荒谷、館が森、川向、田の沢、 田中の各一部

- ・津波の襲来で甚大な被害が発生した区域
- ・津波浸水シミュレーションで浸水深が2m以上と想定される区域を含む
- ・二線堤より山側

Cゾーン

乙部、青砂里、野原、川向、向山、小林、 小田代の各一部

- ・津波の襲来で甚大な被害が発生した区域
- ・津波浸水シミュレーションで浸水深が2m以上と想定される区域を含む
- ・二線堤より海側、田老駅周辺、神田川周辺



※国道45号及び防潮堤については、現在の計画中の概ねの位置を示しています。
詳細検討により変更となる場合があります。

■住宅の再建場所について 問5の参考資料

住宅の再建場所については、以下の4例が考えられます。
それぞれの支援策等の条件は、震災時の居住ゾーンごとに異なります。



災害公営住宅

- ・ 建築する場所や規模については、現在検討中

乙部高台住宅地

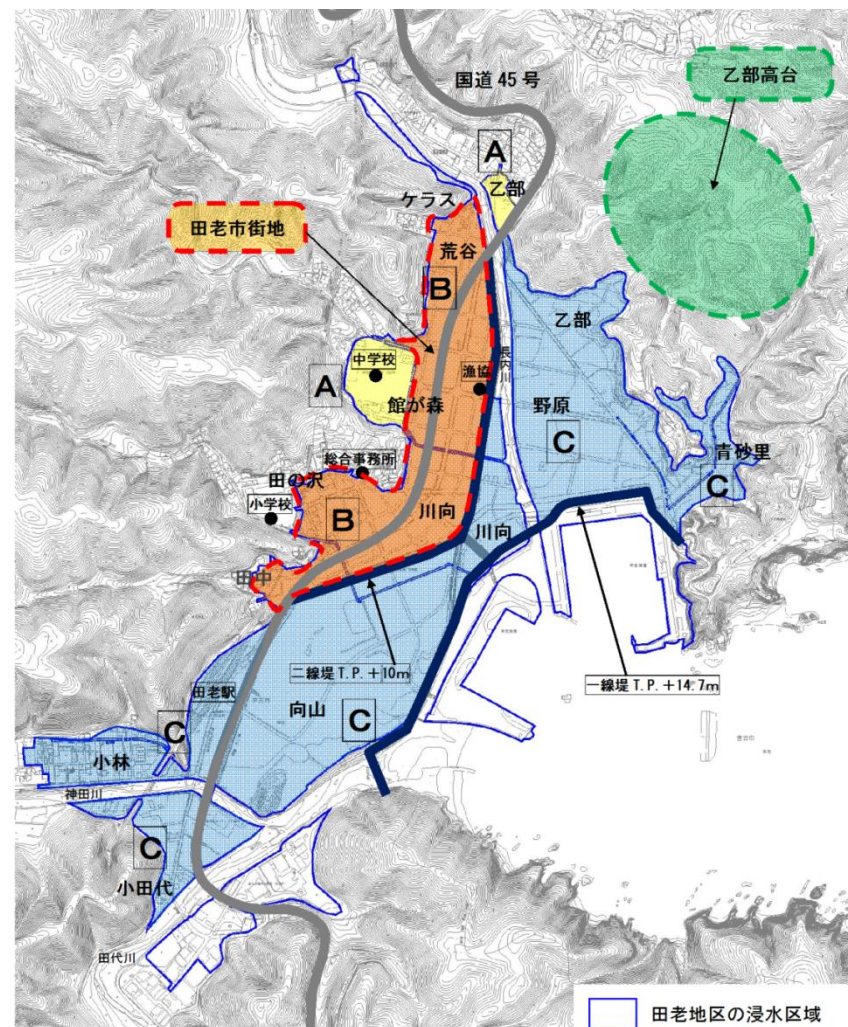
- ・ 防災集団移転促進事業により整備する高台住宅地
- ・ 概ね左図の位置
- ・ 事業区域等については、現在検討中

田老市街地

- ・ 土地区画整理事業により整備する市街地
- ・ 概ねBゾーン
- ・ 事業区域等については、現在検討中

乙部高台住宅地・田老市街地以外

- ・ 上記以外



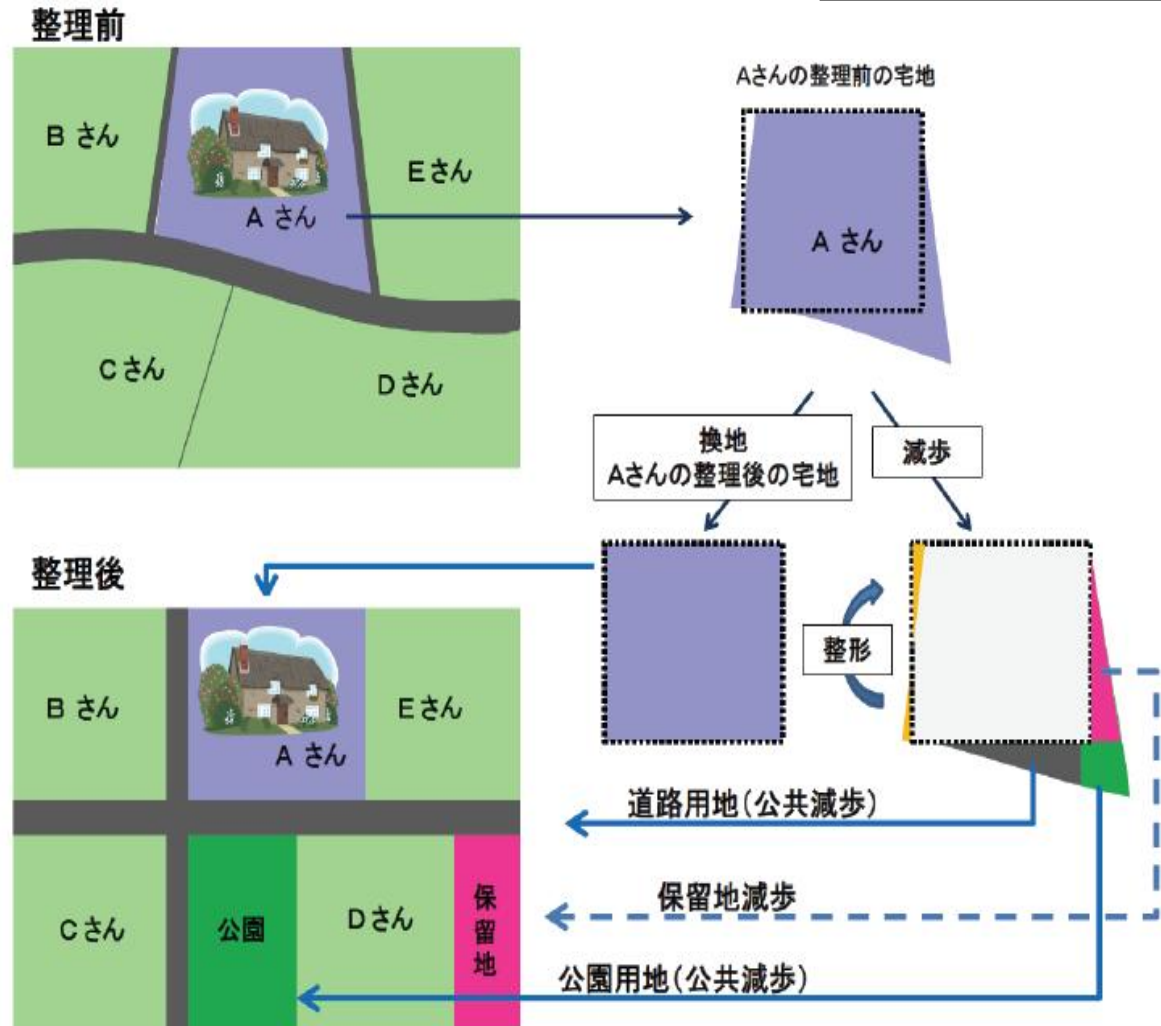
※国道45号及び防潮堤については、現在の計画中の概ねの位置を示しています。
詳細検討により変更となる場合があります。

資料2 住宅移転に関する事業の概要(1)



(ア) 土地区画整理事業について

- 地権者のみなさんの土地の一部を提供（**減歩“げんぶ”**）してもらい、道路や公園などの公共施設を整備します。
- 新しい道路等の公共施設に合わせて形状等を整えながら土地の再配置（**換地“かんち”**）を行います。



田老地区の土地区画整理事業の概要



●田老地区の平均の減歩率は、**5 %程度**を想定しています。

※ あくまでも現時点での検討案であるため、今後の詳細検討により変動します。

【補足説明／減歩率】

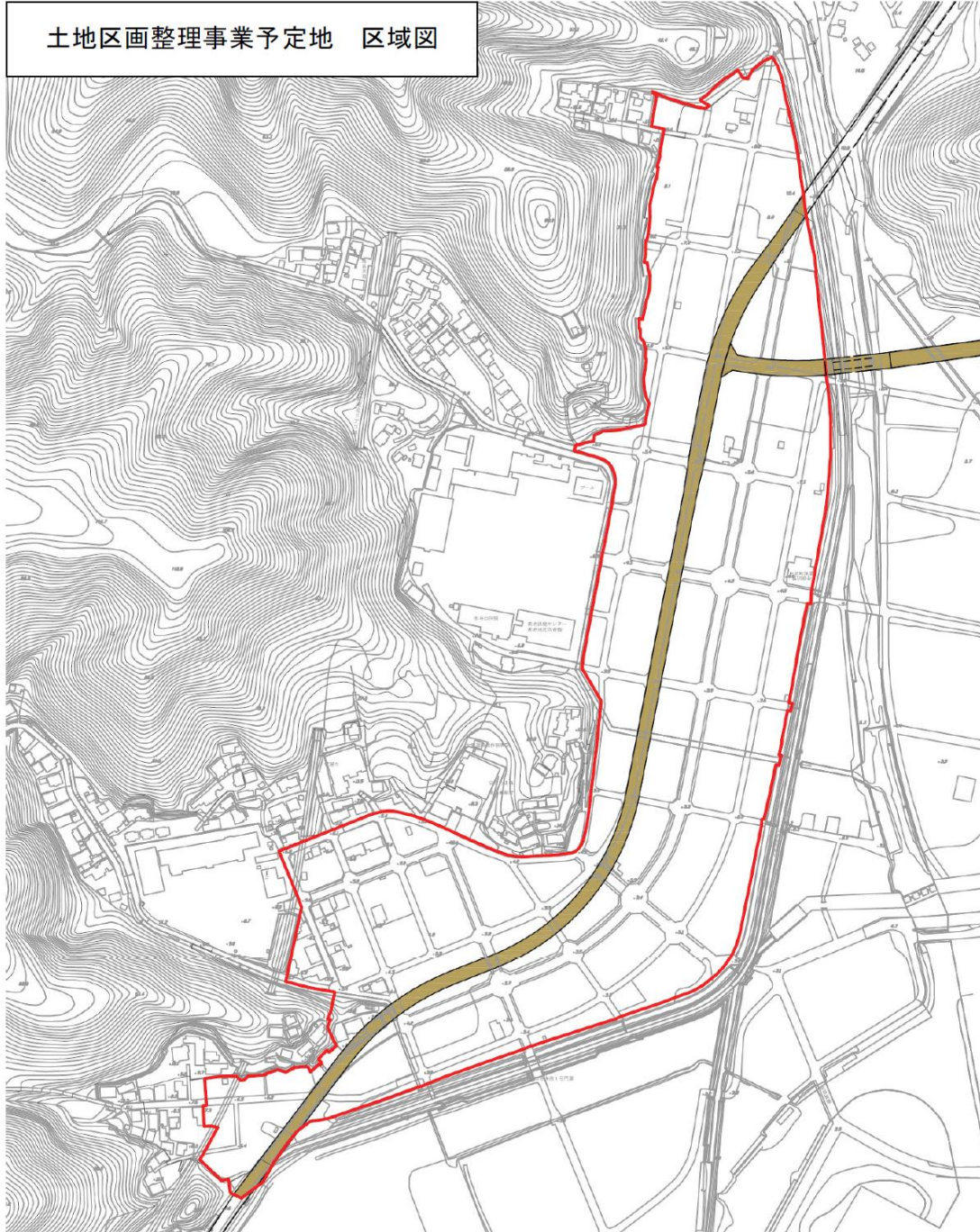
◇ 個々の減歩率は、施行前の土地評価と施行後の土地評価により算定されるため、個々に異なります。


●土地の面積が小さい等、特別な場合は、減歩を抑え整理前と同等程度の面積を確保することも今後検討する予定です。

※ この場合、土地の減歩に代わり、金銭の負担（清算金）が発生します。

※ 面積が小さい場合の目安は、土地区画整理事業後の面積で**住居系が100㎡以上（約30坪）、商業系が65㎡（約20坪）以上**です。

土地区画整理事業予定地 区域図



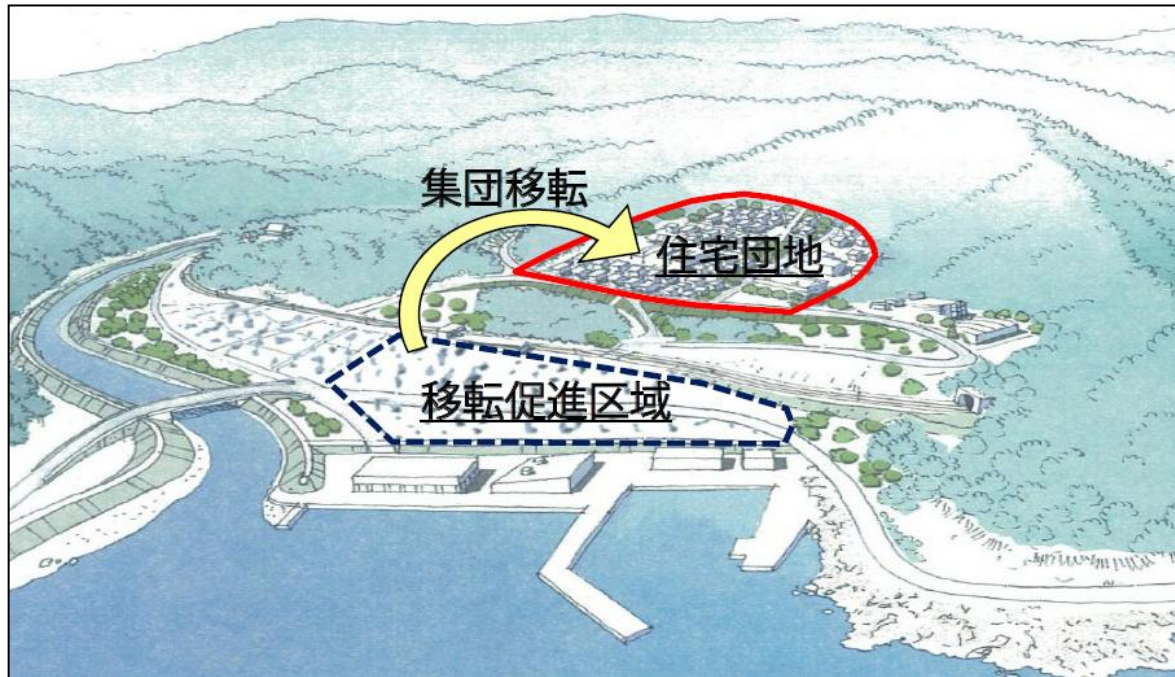
 土地区画整理事業予定地

※国道 45 号及び防潮堤については、現在の計画中の概ねの位置を示しています。
詳細検討により変更となる場合があります。

資料2 住宅移転に関する事業の概要(2)

(イ) 防災集団移転促進事業について

【事業のイメージ】



●移転促進区域とは

災害が発生した地域又は災害危険区域のうち、住民の生命、身体及び財産を災害から保護するため住居の集団的移転を促進することが適当であると認められる区域(防災集団移転促進事業を適用する区域)

<手順>

- ①住居の集団的移転を促進することが適当である区域（**移転促進区域**）を市が指定。
- ②市が、移転促進区域内の住宅用途に係る土地の買取り等を行い、住宅団地の用地取得及び基盤整備を実施。
- ③移転者は、住宅団地の敷地を借地または購入した上で住宅を建築し移転。市は、住宅用地取得費や住宅建築費に対する利子相当額の補助等を実施。



乙部高台住宅地の概要



●高台住宅地の平均の住宅敷地面積は100坪以下です。

【参考価格】

分譲の場合は、**12,000円/㎡～13,000円/㎡程度**
(40,000円/坪～43,000円/坪程度)

賃貸の場合は、**360～390円/㎡/年程度**
(1,200円/坪～1,300円/坪程度)

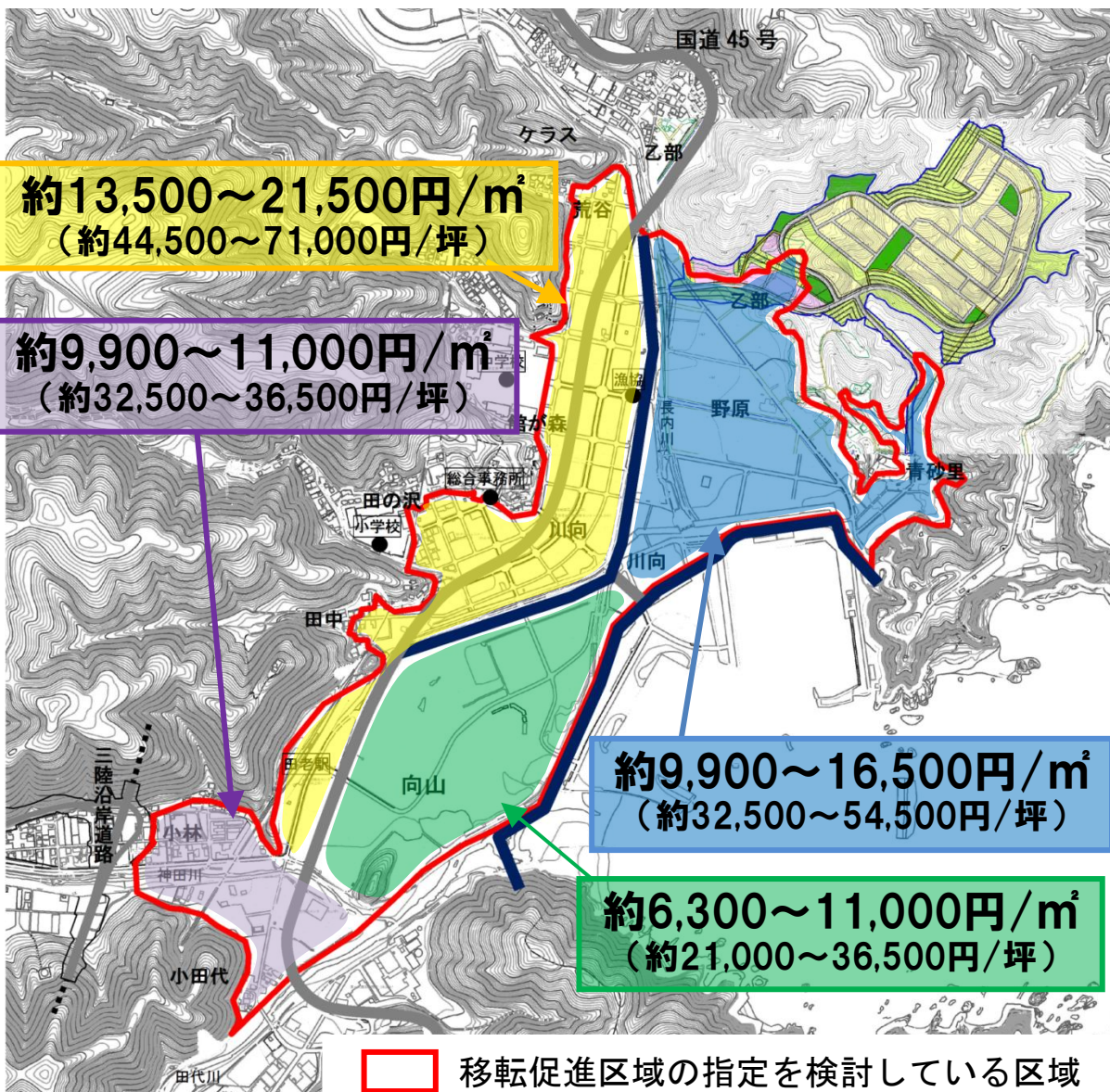
●住宅建築は、みなさんが自ら実施します。

個人の住宅については、各人が建築することになります。

参考

震災時の平均の宅地面積（田老市街地）：**概ね210㎡（70坪）程度**

住宅地の買取の参考価格



表示している地価は、平成24年3月時点における目安（概算）の額です。

※個々の宅地の形状、接道条件等により価格は異なります。
また、今後の社会・経済状況等により、変動する場合があります。

※土地の価格は、今後、不動産鑑定評価等により決定する予定です。

※土地に抵当権が設定してある場合、買取できない場合があります。

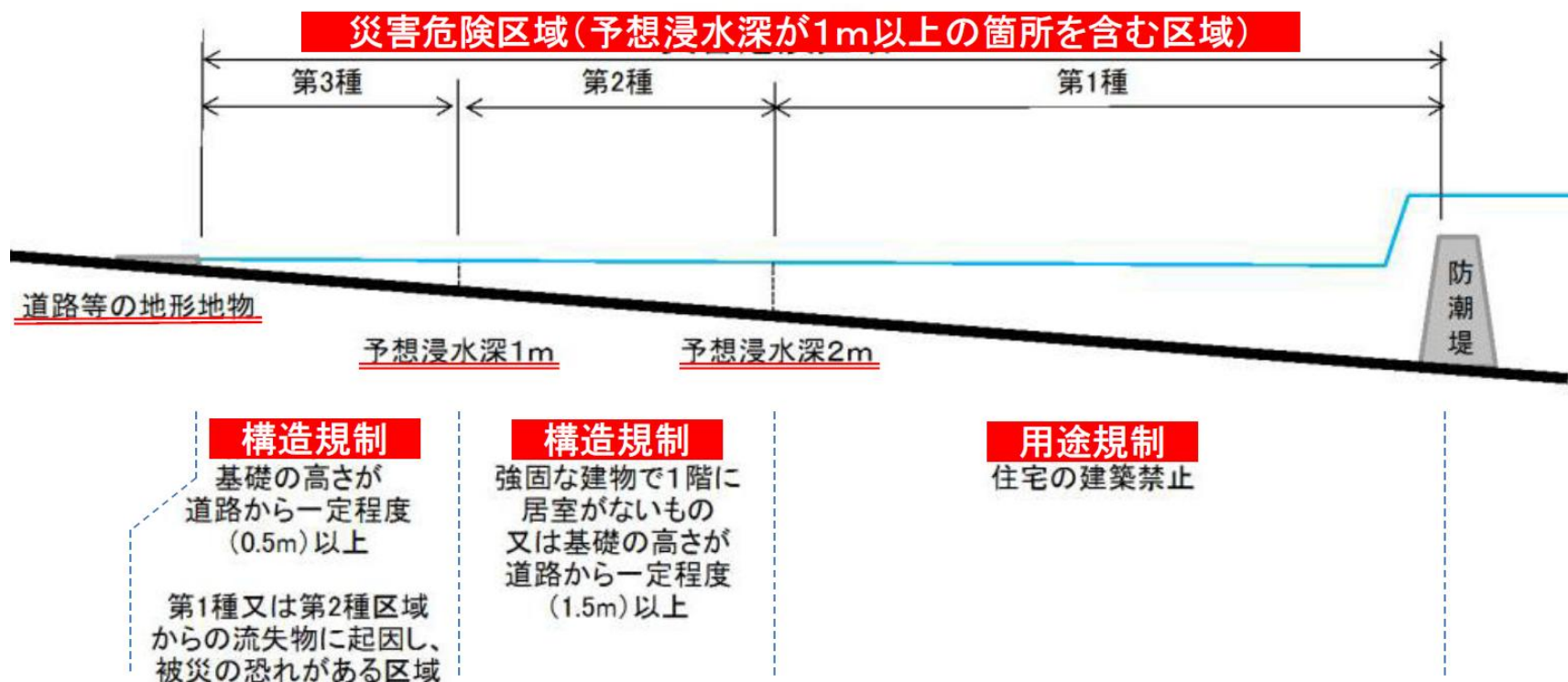
資料2 住宅移転に関する事業の概要(3)



※国道 45 号及び防潮堤については、現在の計画中の概ねの位置を示しています。
詳細検討により変更となる場合があります。

(参考)災害危険区域とは

- ・防潮堤などの防災施設を整備後に最大クラス(東日本大震災規模)の津波が襲来した場合に予想される浸水深が基準。
- ・**予想浸水深が1m以上**(1m未満であっても、これらに隣接し、流失物等による被災の恐れがある区域を含む)の区域には、**「災害危険区域」を指定して建築の制限**を行います。



(エ) 災害公営住宅について



災害公営住宅については、現在、建設のための準備を進めています。建設場所や建設戸数など、詳しい内容が決まった際は、順次、広報などでお知らせします。

入居するための申し込みの手続き方法なども、決まり次第、広報などでお知らせします。

■ 災害公営住宅に入居するための条件

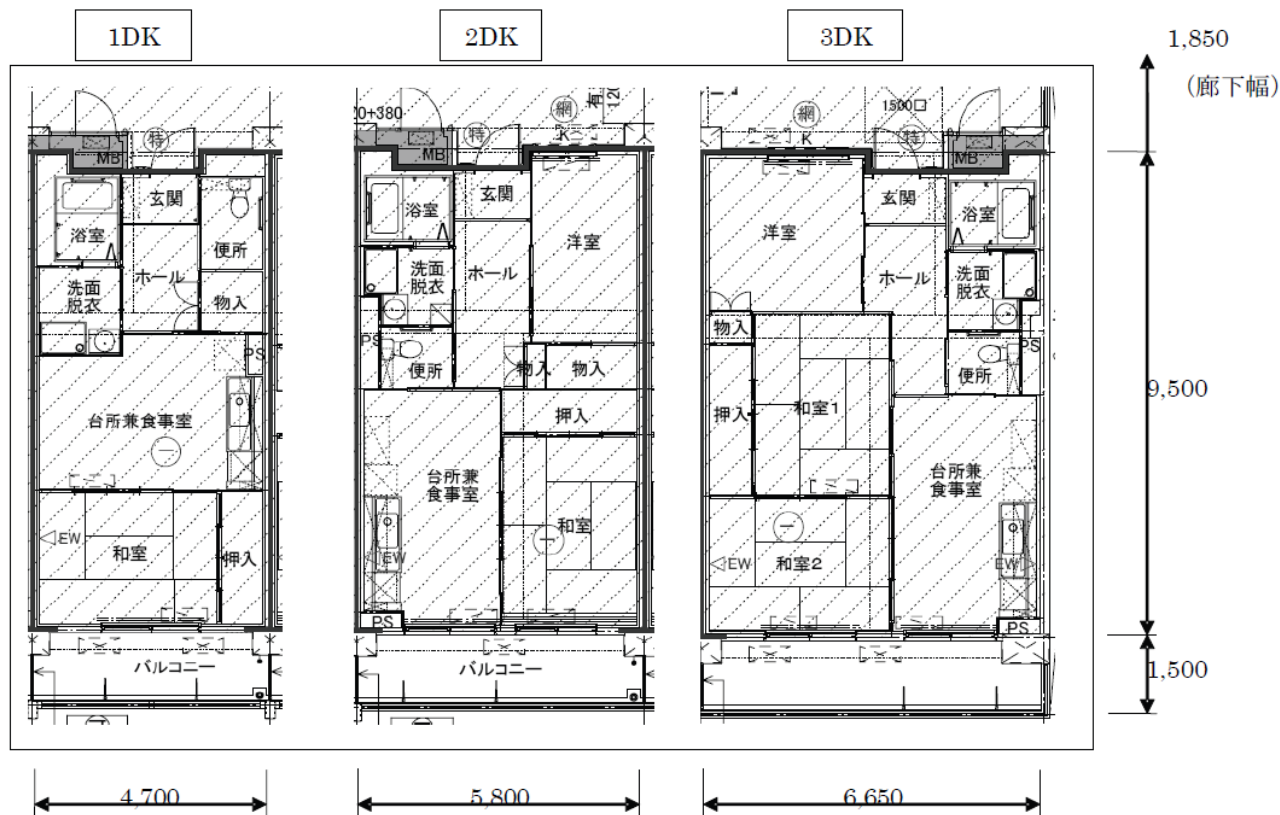
災害公営住宅には次の全ての条件に該当する方が入居できます。

- ① 3/11に住んでいた住宅が、地震・津波により滅失した方（全壊、大規模半壊など）
- ② 現在、仮設住宅などに住んでおり、お住まいに困っている方
- ③ 暴力団員でないこと

■ 災害公営住宅の間取り

次の3種類の間取りを目安とします。各災害公営住宅ごとの具体的な間取りは、今後の設計の際に検討を行い決定します。

- | | |
|-------------|----------------|
| 1DK（約40㎡程度） | 世帯人数が1人の世帯向け |
| 2DK（約55㎡程度） | 世帯人数が2人以上の世帯向け |
| 3DK（約65㎡程度） | 世帯人数が3人以上の世帯向け |



■災害公営住宅の家賃(参考家賃額)

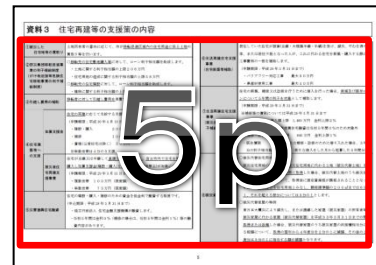
各災害公営住宅の部屋ごとの家賃の額は、完成後に決定します。家賃の計算方法等や参考額を資料5(11～12頁)に示します。

入居する世帯の家賃は、世帯全体の収入額や家族の人数により、入居する世帯ごとに決定します。

資料3 住宅再建等の支援策の内容

資料3には、住宅再建に係る支援内容が記載されています。

※各制度とも要件に満たない場合は、活用できない場合があります。



①被災した住宅地等の買取り		土地所有者の意向に応じて、市が移転促進区域内の住宅用途に係る土地の買取り等を行います。
②防災集団移転促進事業の利子補給制度（がけ地近接等危険住宅移転事業の利子補給制度）		○移転先の住宅敷地購入等に対して、ローン利子相当額を助成します。 ・土地に関する利子相当額の上限206万円 ・住宅用地の造成に関する利子相当額の上限58万円 ○移転先の住宅建設に対して、ローン利子相当額を助成します。 ・建物に関する利子相当額の上限444万円
③引越し費用の補助		移転者に対して引越し費用を実費で最大で78万円補助します。
④住宅建築等への支援	加算支援金	住宅の再建に応じて支給する支援制度です。 (申請期限：平成30年4月10日まで) ・建設・購入 200万円 ・補修 100万円 ・賃借(公営住宅は除く) 50万円 ※単数世帯は4分の3支援。
	被災者住宅再建支援事業	住宅が全壊又は半壊して基礎支援金を受給し、宮古市内で自宅を建設又は購入し加算支援金(建設・購入)を受給された方(世帯主)が対象になります。 (申請期限：平成29年3月31日まで) ・複数世帯 100万円(限度額) ・単数世帯 75万円(限度額)
⑤災害復興住宅融資		住宅の建設・購入・補修のための資金を低金利で融資する制度です。 (申込期限：平成28年3月31日まで) ・独立行政法人 住宅金融支援機構が融資します。 ・当初5年間は金利0%（補修の場合は、当初5年間は金利1%）等の融資内容があります。

⑥生活再建住宅支援事業（住宅新築等補助）	居住していた住宅が被害(全壊・大規模半壊・半壊)を受け、滅失、やむを得ず解体、または居住不能となった人が、これに代わる住宅を新築・購入する際に、工事費用の一部を補助します。 (申請期限：平成29年3月31日まで) ・バリアフリー対応工事 最大90万円 ・県産材使用工事 最大40万円
⑦生活再建住宅支援事業（被災者住宅債務利子補給制度）	住宅の新築、補修又は改修を行うために借入を行った場合、新規及び既存ローンについて5年間の利子を対象として補助します。 (申請期限：平成29年3月31日まで) ※補修等の債務については平成26年3月31日まで ・新築 借入額上限 1,460万円 金利上限2% ※⑤災害復興住宅融資は当初5年間0%のため対象外 ・補修・改修 借入額上限 640万円 金利上限1% ・既住債務 新たに新築又は補修・改修のために借り入れた場合、5年間の利子相当額を一括補助（新たな借入をした月から起算した5年間分）
⑧固定資産税の特例措置	○被災代替住宅用地の特例 被災住宅用地の所有者等が被災住宅用地に代わる土地（被災代替土地）を平成33年3月31日までの間に取得した場合、被災代替土地のうち被災住宅用地に相当する分について、取得後に固定資産税が課税されることとなった年度から3年度分を住宅用地とみなし、課税標準額の200㎡までは6分の1、それを超える部分については3分の1とします。 ○被災代替家屋の特例 東日本大震災により滅失し、または損壊した家屋（被災家屋）の所有者等が被災家屋に代わる家屋（被災代替家屋）を平成33年3月31日までの間に取得または改築した場合、被災代替家屋のうち被災家屋の床面積相分に係る税額について、取得の翌年から4年度分を2分の1に減額、その後の2年度分は3分の1に相当する額が減額となります。

資料4 震災時の居住ゾーン別の活用できる住宅再建等の支援策（Bゾーンを例示）



資料4には、震災時の居住ゾーンごとに今後の住宅再建場所に応じて活用できる事業手法や支援策が記載されています。該当する頁をご覧ください。

あなたの震災時の居住ゾーンにあてはまる頁をご覧ください。

居住ゾーンの概要	移転先	内 容
B ゾーン ケラス、荒谷、館が森、川向、田の、田中の各	災害公営住宅	<ul style="list-style-type: none"> ・3/11に住んでいた住宅が地震・津波により滅失（全壊、大規模半壊など）した方で、現在仮設住宅などに住んでおりお住まいに困っている方は災害公営住宅へ入居できます。 ・場所や規模については、必ずしも希望通りになるとは限りません。 ・防災集団移転促進事業の支援策を活用して新たに整備される住宅団地へ移転することができます。 ・住宅団地における平均宅地面積は100坪以下になります。 ・移転先の宅地は分譲または賃貸が選択できます。 ・2世帯に分離する場合、2画地取得することができます。
	乙部高台	
	田老市街地	<ul style="list-style-type: none"> ・土地を所有または借地している場合 <ul style="list-style-type: none"> ➢ 土地区画整理事業に参加することにより、住宅を再建することができます。 ➢ 土地の再配置（換地）を行い、国道より山側に住宅を再建できる場所を定める予定です。 ➢ 所有している土地が減少します（減歩）。 ・土地を所有も借地もしていない場合 <ul style="list-style-type: none"> ➢ 個別移転となります。土地を新たに購入・借地するか、民間アパート等への入居となります。
災害危険区域や移転促進区域を指定する予定です。	乙部高台、田老市街地以外	<ul style="list-style-type: none"> ・個別移転となります。

今後の住宅再建ごとに住宅再建に関する方策を整理しています。

活用できる事業手法を
紹介しています。
内容については、
資料2をご覧ください。

先

		住宅移転に関する 事業（資料2参照）				住宅再建等の支援策 （資料3参照）						
		土地 地区画 整理事業	防災 集団移 転促進 事業	がけ 地近接 等危険 住宅移 転事業	災害 公営住 宅	被災した 住宅敷 地の買 取り	防災集 団移転 促進事 業の利 子補給 制度	引越 し費用 の補助	住宅 建築費 等への 支援（ 加算支 援金等）	災害復 興住宅 融資	生活再 建住宅 支援事 業	被災者 住宅債 務利子 補給制 度
Bゾーン	災害公営住宅	(ア)	(イ)	(ウ)	(エ)	①	②	③	④	⑤	⑥	⑦
	ケラス、荒谷、館が森、川向、田の沢、田中の各一部（二線堤より山側）				●	●※1	×	●※1	×			
	★災害危険区域や移転促進区域を指定する予定です。											
	災害公営住宅以外で											
	乙部高台		●			●	●	●	●	●	●	×※2
	田老市街地	●		×		×	×	×※3	●	●※4	●	●※4
	乙部高台、田老市街地以外		●※5			●※1	●※5	●※1	●	●※4	●	×※6

活用できる支援策を
整理しています。
内容については、
資料3をご覧ください。

各支援策における
留意点を
整理しています。



×：適用できません ●：適用できます

※1：移転元の土地が、移転促進区域内にある場合、対象になります。

※2：防災集団移転促進事業の利子補給制度と重複できません。

※3：移転元に建物があり、その建物が移転対象となる場合は移転補償費に引越し費用が含まれます。

※4：災害復興住宅融資と生活再建住宅支援事業（被災者住宅債務利子補給制度）は重複して活用することはできません。

※5：災害危険区域が指定された区域の方は、がけ地近接等危険住宅移転事業を活用し、防災集団移転促進事業と同様な利子補給制度の支援が受けられます。（但し、災害危険区域が指定された後の借入契約が対象になります。）

※6：がけ地近接等危険住宅移転事業の利子補給制度と重複できません。また、災害復興住宅融資と生活再建住宅支援事業（被災者住宅債務利子補給制度）は重複して活用することはできません。

資料5 住宅再建に関する費用の試算例(1)

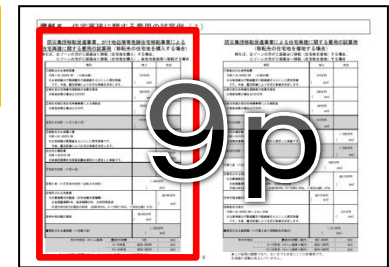
防災集団移転促進事業、がけ地近接等危険住宅移転事業による
住宅再建に関する費用の試算例（移転先の住宅地を購入する場合）

例えば、Bゾーンの方が乙部高台に移転（住宅地を購入）する場合、

Cゾーンの方が乙部高台に移転（住宅地を購入）、田老市街地等へ移転する場合

項目	収入	支出
①移転元の土地売却費 70坪×30,000円/坪（小林の例） ※土地単価は不動産鑑定や路線価をもとにした想定単価です。今後、鑑定評価により正式な単価を決定します。	210万円 (万円)	
②被災者生活再建支援制度の加算支援金 ※単身世帯の場合は150万円	150万円 (万円)	
③宮古市被災者住宅再建事業による補助金 ※単身世帯の場合は75万円	100万円 (万円)	
④収入の合計（＝①＋②＋③）	510万円 (万円)	
⑤移転先の土地購入費 70坪×42,000円/坪 ※土地単価は県調査をもとにした想定単価です。今後、鑑定評価により正式な単価を決定します。		294万円 (万円)
⑥住宅の建設費 30坪×50万円/坪 ※地域型復興住宅推進協議会資料から想定した単価です。		1,500万円 (万円)
⑦支出の合計（＝⑤＋⑥）		1,794万円 (万円)
⑧借入金（＝⑦支出の合計－④収入の合計）	1,284万円 (万円)	
⑨想定される利息額 ※災害復興住宅融資（住宅金融支援機構） 元金据置期間5年、返済期間20年、元利均等返済 平成24年9月25日現在の利率 当初5年0%、6～10年0.94%、11年目以降1.47%		約166万円 (万円)
⑩利子相当額の補助	約166万円 (万円)	
■想定される負担額（＝⑧借入金）	1,284万円 (万円)	
月々の支出（ローン返済）		
最初の5年間	0円	(万円)
6～10年目	約58,500円	(万円)
10～25年目	約60,800円	(万円)

★この結果は概算であり、あくまでも目安としての試算例です。



住宅再建に関する支援策を考慮した
費用を試算できる表です。

「例えば」と記載がある項目で
該当するものを選択して頂きます。
複雑な表ですので、面談の際に、
調査員にお問い合わせ頂けば、
この表の説明と概算額等をご提示致します。

(4) 意向調査(個別面談)のスケジュールについて

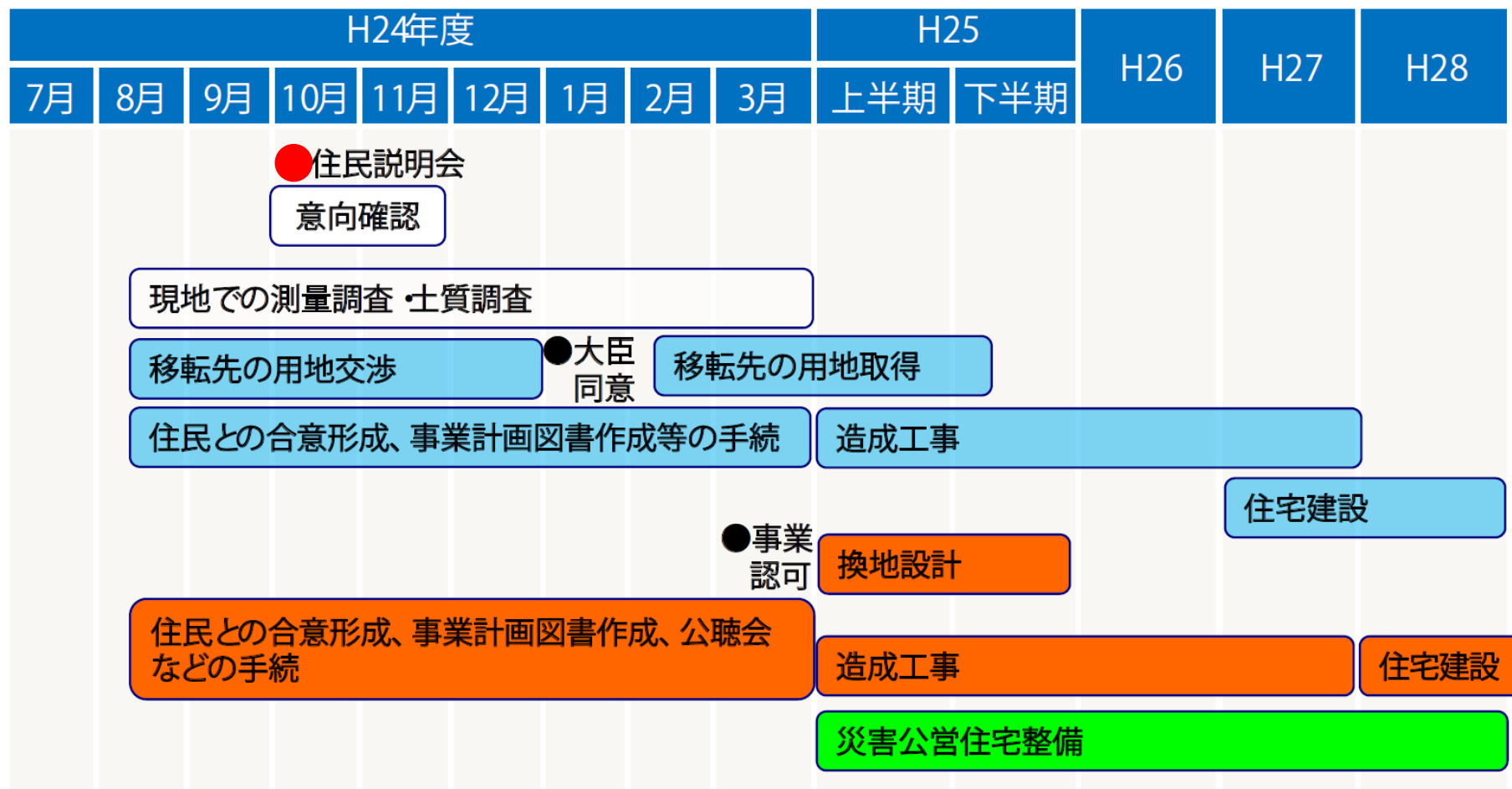
平成24年10月

9 火	10 水	11 木	12 金	13 土	14 日	15 月	16 火	17 水	18 木	19 金	20 土	21 日	22 月	23 火	24 水	25 木	26 金
意向調査説明会（田老公民館、 檜内地区集会施設）	意向調査説明会（グリーンピア三陸みやこ 潤鳳の間）					個 別 面 談											
						グリーンピア三陸みやこ 駐車場仮設住宅談話室											
						グリーンピア三陸みやこ テニスコート仮設住宅集会室											
						グリーンピア三陸みやこ グラウンド仮設住宅集会室											
						檜内仮設住宅談話室											
						田老総合事務所				市役所駐車場仮設事務所							
※第2回の意向調査に係る説明会については、個別通知にてお知らせします。（11月上旬開催予定）																	

対象日は、お配りしている「開催日程」のとおりですが、
皆様のご都合のよい日時、場所にご来場頂いても構いません。

(5) 今後のスケジュールについて

【防災集団移転促進事業／土地区画整理事業／災害公営住宅整備事業】



※スケジュールは現時点の想定であり、今後の地権者や関係機関との協議により、変更することがあります。
※住宅建設は、各権利者が実施するものです。

意向確認に際してのお願い

- ◎ 調査表にご記入の際は、ご家族の方などにご相談したうえで、ご記入をお願いします。
- ◎ 意向確認は、事業を進めていくうえで極めて重要なものとなります。ご多忙中とは思いますが、ご参加くださいますようお願いします。

【問い合わせ】 宮古市都市整備部都市計画課 計画担当
電話 0193-68-9105